



## **PROJETO DE LEI Nº 14/2023**

### **AUTORIZA O PODER PÚBLICO MUNICIPAL A DECLARAR ÁREA DE EXPANSÃO URBANA A EXTENSÃO QUE MARGEIA A BARRAGEM DO PASSO REAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

#### **TÍTULO I**

##### **DA ÁREA DE EXPANSÃO URBANA**

**Art. 1º** Fica declarada como integrante do perímetro urbano de Alto Alegre, caracterizado como área de expansão urbana núcleos isolados, para fins de implantação de condomínios residenciais ou de lazer, bem como, para fins tributários, as terras que margeiam a Barragem do Passo Real, compreendidas dentro do Município de Alto Alegre identificadas no plano diretor como Zona de Especial Interesse, desde que tenham testada para as respectivas águas, em todo o seu entorno, em uma faixa de 1.100 metros lineares a partir da cota de desapropriação do reservatório do Passo Real e a ZAP (Zona de Proteção Ambiental).

#### **TÍTULO II**

##### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 2º** Para efeitos desta lei, são adotadas as seguintes definições:

I - Área de expansão urbana: destinada a atender as necessidades de ampliação da zona urbana da cidade;

II - Área rural: é a área do município, excluídas as áreas urbanas ou urbanizáveis;

III - Área urbana: é a área destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificadas em lei municipal;

IV - Condomínio de Lotes: empreendimento urbanístico projetado nos moldes definidos pelo Código Civil Art.1331 a 1358; Lei nº4.591/1964; Decreto-lei nº 271/1967 e demais legislações que dispõem e complementam o tema, no qual cada lote condominial será considerado como unidade autônoma, atribuindo-lhe fração ideal do todo;

V - Desmembramento: conforme Lei 6766/1979, Art. 2º § 2º, “considera-se desmembramento a subdivisão em gleba em lotes destinado à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes”;

VI - Loteamento: conforme Lei 6766/1979, Art. 2º, § 1º, considera-se loteamento “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”;

VII - Áreas destinadas ao uso público: são aqueles referentes ao sistema viário, à implantação de equipamentos comunitários e espaços livres de uso público;

VIII - Áreas destinadas ao uso comum dos condomínios: são aqueles referentes ao sistema viário interno e às demais áreas de uso comum internas aos condomínios, não caracterizadas como unidades autônomas;

IX - Zona de Proteção Ambiental: considera-se ZAP - Zona de Proteção Ambiental – corresponde aos 30 metros contados a partir da cota máxima normal de operação do reservatório;

X - Certidão de Zoneamento: é o documento que esclarece ao requerente se a localização do imóvel é compatível com empreendimento proposto;

XI - Equipamentos Comunitários: consideram-se equipamentos comunitários serviços destinados a abastecimento de água, espaço para coleta de lixo, rede de energia elétrica, vias de acesso de uso comum para as águas, quadra de esportes e quiosques.

### TÍTULO III

#### DA IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

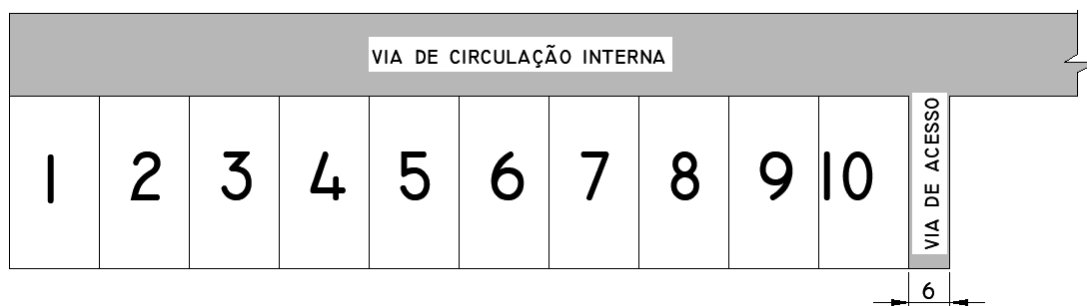
**Art. 3º** Os condomínios residenciais ou de lazer poderão ser implantados na área descrita no art. 2º, cumpridos o plano de uso e os índices de ocupação do solo do Plano Diretor e Art. 7º desta lei.

**Art. 4º** Nos condomínios é obrigatório a destinação de áreas ao uso comum dos condôminos, constituídas de vias de circulação interna e de espaços de uso comum (ZAP).

§ 1º A ZAP deverá permitir livre circulação de pessoas em frente as unidades autônomas. Não poderá ter fechamento ou ser edificado.

§ 2º Para áreas destinadas a implantação de condomínios de lotes residenciais ou lazer à implantação de equipamentos comunitários deverá ser no mínimo de 2% (dois por cento) da área total do loteamento.

**Art. 5º** As unidades autônomas integrantes de cada condomínio não necessitam ter testada para as águas da Barragem, contanto que parte da área de uso comum o tenha em dimensões compatíveis. É obrigatório a cada 10 lotes uma via de acesso de uso comum para as águas da represa de 6,00m (seis metros);



**Art. 6º** O condomínio de lotes deverá satisfazer, pelo menos os seguintes requisitos:

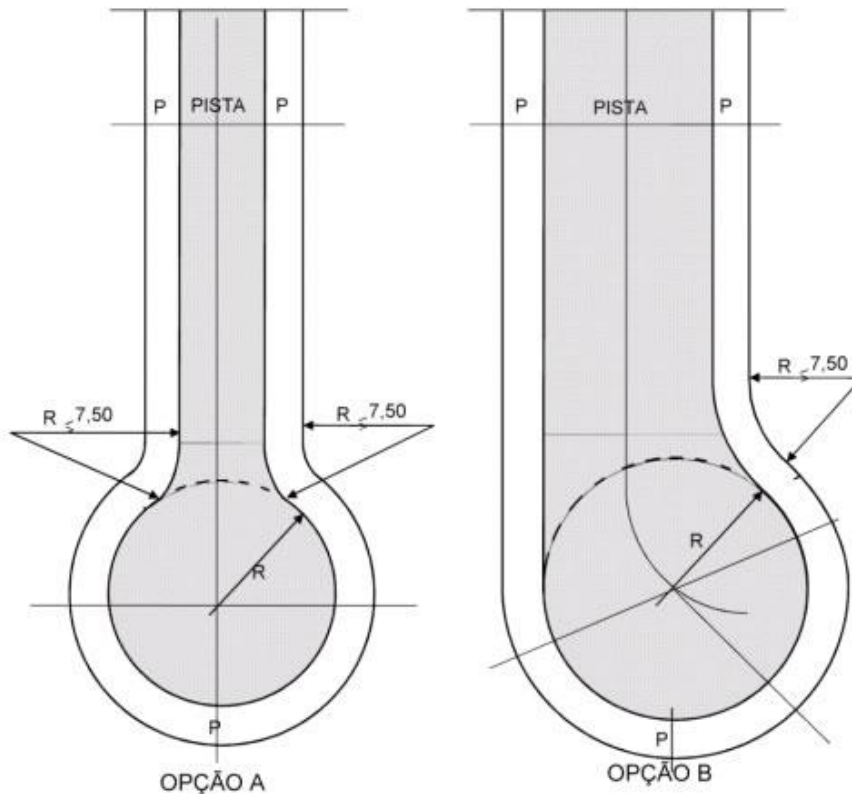
I - As unidades autônomas deverão ter, no mínimo, 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados) de área privativa não computada a ZAP;

II - Deverão ter no mínimo, 13,00m (treze metros) de frente para as vias de circulação interna do condomínio;

III - Vias de circulação interna deverão ter largura mínima de 9,00m (nove metros), compreende 6,00m (seis metros) para pista de rolamentos e dois passeios de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

IV - Vias de circulação interna que atenderem a mais de 30 (trinta) lotes deverão ter largura mínima de 12,00m (doze metros), compreende 9,00m (nove metros) para pista de rolamentos e dois passeios de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros);

V - Ruas com fim deverão ter Bolsão de retorno. É o espaço destinado a retorno, com um raio mínimo de 15m (quinze metros) de diâmetro na pista de rolamento.



LEGENDA  
- PRAÇAS DE RETORNO COM GEOMETRIA VARIADA, MAS PERMITINDO INSCRIÇÃO DE UM CIRCULO, CONFORME DIRETRIZES DAS OPÇÕES A & B.  
P = PASSEIO  
R = RAIOS (em metros)

VI - O recuo frontal deverá ser de, no mínimo 4,00m de frente para a rua. O afastamento frontal deverá ser utilizado para estacionamento de veículos e pode ser contabilizado como vaga descoberta desde que não obstrua o passeio;

VII - O recuo lateral deverá ser de, no mínimo 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), independentemente da existência ou não de aberturas;

VIII - Permitir livre acesso aos lotes, ficando vedado o fechamento dos lotes com muros;

IX - Permitir fechamento lateral dos lotes (unidade autônoma) com cerca viva de vegetação de baixo porte, mantendo a sua altura máxima em 1,80 (um metro e oitenta centímetros);

X - Proibir a construção de pocilgas, baias ou aviários.

**Parágrafo Único.** Quando não houver via pública de acesso ao condomínio, esta deverá ser implantada pelo empreendedor simultaneamente a implantação do condomínio. A entrada do condomínio deverá ser construída dentro dos limites da gleba com dimensão mínima de 6,00m (seis metros).

**Art. 7º** Os condomínios deverão executar, por sua exclusiva responsabilidade e ônus, todas as obras de infraestrutura e instalação de redes e equipamentos para



abastecimento de água potável, iluminação das áreas de uso comum, fornecimento de energia elétrica para as unidades autônomas, escoamento das águas pluviais, redes de esgoto sanitário, abertura das vias de circulação interna e de acesso às áreas externas, pavimentação, arborização, cercas, muros, etc. Fica sob a exclusiva responsabilidade dos condomínios a manutenção de todas as redes e de todos os equipamentos que estiverem situados no interior da área condominial.

**§ 1º** A execução de pavimentação nas vias de circulação interna e acesso às áreas externas em condomínios que margeiam a barragem do Passo Real é de livre determinação do proprietário.

**§ 2º** Os condomínios são responsáveis pela coleta interna, nas áreas de uso comum e nas unidades autônomas, de todo o lixo e pelo seu armazenamento em local único, para posterior recolhimento pelo Município. O local e o sistema de armazenamento serão determinados pelo Poder Executivo Municipal.

**Art. 8º** A implantação de condomínios dependerá de prévia aprovação do respectivo projeto junto ao Poder Executivo Municipal de Alto Alegre.

#### **TÍTULO IV DO PROJETO DE LOTEAMENTO**

**Art. 9º** Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal, Certidão de Zoneamento do Imóvel, apresentando para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo pelo menos:

- I - A localização e as divisas da gleba a ser loteada;
- II - Título de propriedade do imóvel atualizada em que se pretende instalar o condomínio.

**Art. 10.** A certidão de zoneamento constará o deferimento ou indeferimento para a realização do Condomínio.

**Parágrafo Único.** De posse da certidão de Zoneamento constando o deferimento, o interessado deverá solicitar a Prefeitura Municipal aprovação de projeto de condomínios urbanístico e licenças ambientais necessárias.

**Art. 11.** Para aprovação de condomínio urbanístico na Prefeitura Municipal o interessado apresentará requerimento por escrito, acompanhado de:

- I - Título de propriedade do imóvel atualizada em que se pretende instalar o condomínio com no máximo 5 hectares;
- II- Certidão de Anuência emitida pela Concessionaria que possui a concessão de uso da barragem;
- III – Planta do levantamento Planialtimétrico do imóvel, elaborada por profissional habilitado, contendo no mínimo, cursos d'água e as curvas de no mínimo 3m de altitude;
- IV – Certidão de Zoneamento, emitida pela prefeitura municipal;
- V- Projeto Urbanístico, elaborado por profissional habilitado, contendo, no mínimo os seguintes elementos:

a) Memorial descritivo, com a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a zonas de uso predominante; com descrição das ruas, das quadras, dos lotes, das áreas destinadas a equipamentos comunitários, públicos, espaços livres;

b) Planta de situação, localização com divisão e confrontações atuais e vias de acesso à área externa com dimensões;

c) Planta contendo a distribuição dos quarteirões, a subdivisão das quadras com a indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, área, numeração, indicação das vias de acessos, faixas de desapropriação da Barragem, bem como, Zona de proteção Ambiental (ZAP), áreas de uso comum, com especificações e dimensões;

d) Perfil longitudinal e transversal.

VI - Projetos de infraestrutura básica, elaborados por profissionais habilitados, relativamente a:

a) abastecimento de água potável;

b) fornecimento de energia elétrica para as unidades autônomas;

c) escoamento das águas pluviais, se for o caso;

d) rede de iluminação interna, se for o caso;

e) esgoto sanitário, devendo ser composto de fossa séptica, filtro e sumidouro, de acordo com as normas técnicas de preservação ambiental.

h) central de armazenamento do lixo, para posterior coleta que será informada pelo poder público;

i) vias de circulação internas do condomínio e de acesso à área externa, com dimensões;

j) Anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), referente aos projetos registrados no CREA ou CAU.

VII - aprovação do projeto de condomínio, em seu aspecto global, pelos órgãos ambientais;

VIII - aprovação dos projetos de infraestrutura básica pelos respectivos órgãos competentes;

IX- negativa de tributos municipais.

**Parágrafo Único.** A aprovação ocorrerá no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de chegada do processo administrativo ao setor de Engenharia.

**Art. 12.** O empreendedor deverá solicitar ao órgão ambiental competente as licenças ambientais para a atividade de implantação dos condomínios.

§ 1º. A solicitação de licenças ambientais deverá contemplar todos os itens constantes no formulário, que é disponibilizado pelo órgão ambiental.

§ 2º. Todos os projetos devem ser acompanhados de declaração do responsável técnico de que é viável edificar-se no local e de laudo atestando a viabilidade, tudo com ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) devidamente emitida por profissional habilitado.

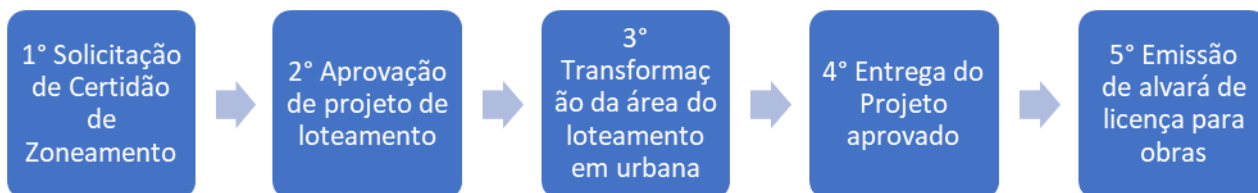
**Art. 13.** Após aprovação do projeto executivo no setor de engenharia será encaminhado Indicação de lei para transformação da área do loteamento em área urbana, passando o loteamento a fazer parte do perímetro urbano.

§ 1º. Após a aprovação do projeto no registro de imóveis, os condomínios requererão licença para início das obras, anexando ao requerimento uma cópia do projeto aprovado, bem como, o comprovante do pagamento dos emolumentos municipais respectivos.

§ 2º. A licença será concedida mediante alvará, entregue ao interessado acompanhado de uma cópia do projeto, devidamente autenticada.

§ 3º. O alvará de licença terá validade de dois anos. Vencido esse prazo sem que as obras tenham tido início, deverá ser requerida nova licença.

§ 4º. Fica o condomínio responsável pela criação de um regulamento interno seguindo as especificações mínimas de esta lei. Após a criação do regulamento o mesmo deverá ser entregue no Setor de Engenharia em uma Cópia encadernada.



## TÍTULO V DA CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÕES

**Art. 14.** As edificações nas áreas de uso comum e nas unidades autônomas também dependerão de prévia aprovação pelo Poder Executivo Municipal de Alto Alegre. Para tanto, respeitadas as exigências legais desta lei e do plano diretor, o interessado deverá apresentar requerimento, acompanhado de:

- I - Prova da propriedade da unidade autônoma;
- II - Projeto global da edificação, inclusive arquitetônico, elétrico, hidráulico e sanitário, elaborado por profissionais habilitados;
- III- anotação ou registro de responsabilidade técnica RRT ou ART.

Parágrafo Único. As edificações existentes até a data da aprovação do loteamento, terão prazo de 24 meses para serem regularizadas.

**Art. 15.** Os projetos de condomínio e os projetos de edificação em unidades autônomas ou nas áreas de uso comum deverão respeitar as faixas não *edificandi* e as áreas de preservação ambiental, nos termos da legislação ambiental vigente.

## TÍTULO VI Da Regularização de Loteamentos

**Art. 16.** Os condomínios existentes até a data da entrada em vigor desta Lei, deverão ser regularizados seguindo a os seguintes aspectos:

- I - As unidades autônomas deverão ter, no mínimo, 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área privativa não computada a ZAP;
- II - Deverão ter no mínimo, 8,00m (oito metros) de frente para as vias de circulação interna do condomínio;
- III - Vias de circulação interna deverão ter largura mínima de 3,00m (três metros).



**Art. 17.** Para regularização de condomínio urbanístico, o interessado apresentará requerimento por escrito, acompanhado de:

- I - Título de propriedade do imóvel atualizada;
- II- Certidão de Anuência emitida pela Concessionaria que possui a concessão de uso da barragem;
- III – Planta do levantamento Planialtimétrico do imóvel, elaborada por profissional habilitado, contendo no mínimo, cursos d'água e as curvas de níveis.
- IV- Projeto Urbanístico, elaborado por profissional habilitado, contendo, no mínimo os seguintes elementos:
  - a) Memorial descritivo, com a descrição sucinta do loteamento, com descrição das ruas, das quadras, dos lotes;
  - b) Planta de situação, localização com divisão e confrontações atuais e vias de acesso à área externa com dimensões;
  - c) Planta contendo a distribuição dos quarteirões, a subdivisão das quadras com a indicação dos lotes, com suas respectivas dimensões, angulações, área, numeração, indicação das vias de acessos, faixas de desapropriação da Barragem, bem como, Zona de proteção Ambiental (ZAP), áreas de uso comum, com especificações e dimensões;
  - d) Perfil longitudinal e transversal;
  - e) Anotação de responsabilidade técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), referente aos projetos registrados no CREA ou CAU.
- V - Declaração de infraestrutura básica relativamente a:
  - a) Abastecimento de água potável;
  - b) Fornecimento de energia elétrica para as unidades autônomas;
  - c) escoamento das águas pluviais;
  - d) Esgoto sanitário.
- VI - Projeto da central de armazenamento do lixo, para posterior coleta que será informada pelo poder público;
- VII - aprovação do projeto de condomínio, em seu aspecto global, pelos órgãos ambientais;
- VIII - negativa de tributos municipais.

**Parágrafo Único.** A aprovação ocorrerá no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data de chegada do processo administrativo ao setor de Engenharia.

## **TÍTULO VII**

### **Tributos**

**Art. 18.** Para efeitos tributários, cada unidade autônoma será tratada como prédio isolado, com importâncias relativas aos impostos e taxas municipais. Para tal, será considerada a área de cada unidade autônoma constante no título de propriedade do imóvel.

**Art. 19.** O primeiro pagamento do IPTU será mediante venda a terceiros e/ou transferência do imóvel.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
Prefeitura Municipal de Alto Alegre  
Rua Recreio nº 233 - CEP: 99.430-000  
Fone: 0.54.3382-1030/1060 - FAX: 054.3382-1122



**Art. 20.** Ficam isentos os imóveis que, embora localizados na área de expansão urbana, sejam utilizados exclusivamente para produção agropecuária.

**Art. 21.** Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Alto Alegre/RS, 15 de fevereiro de 2023.

---

**DILMAR LORO**  
**Prefeito Municipal em exercício.**





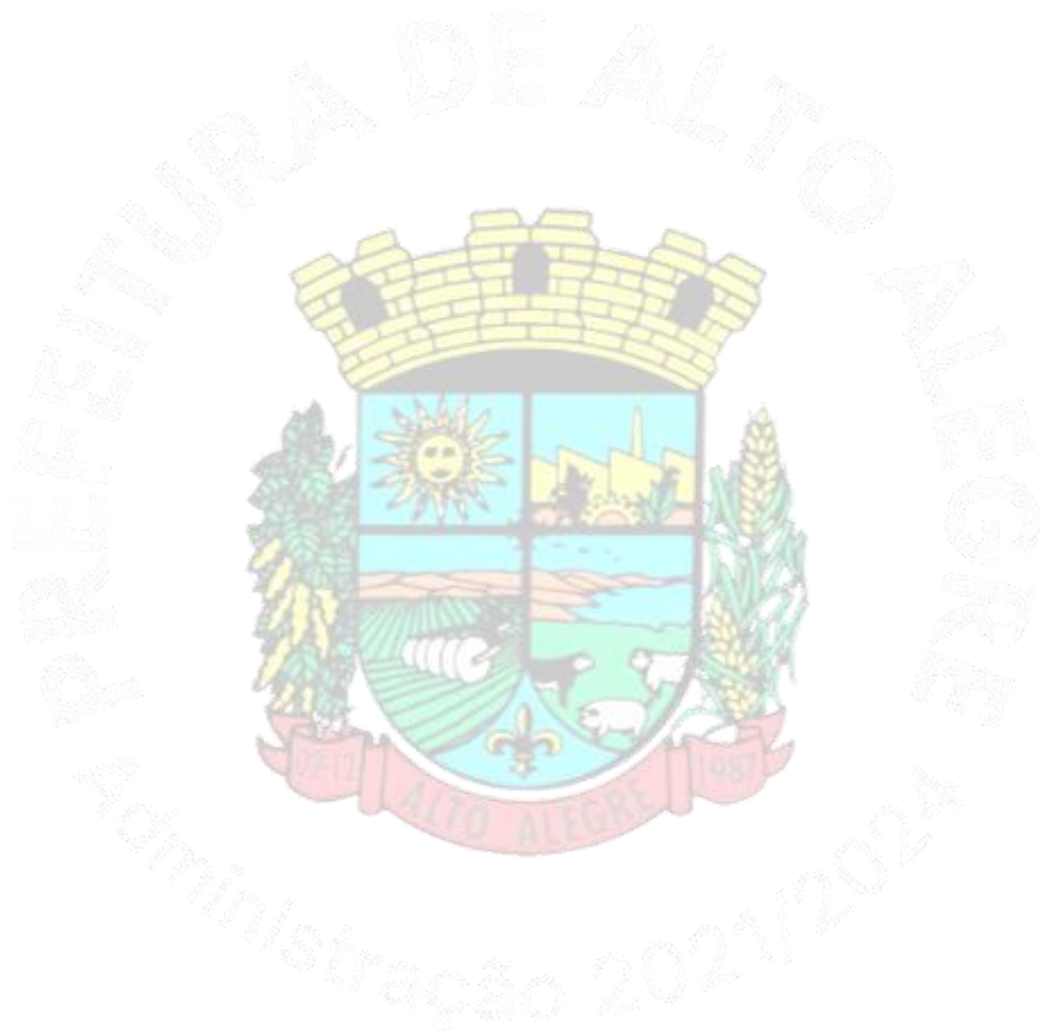


**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
Prefeitura Municipal de Alto Alegre  
Rua Recreio nº 233 - CEP: 99.430-000  
Fone: 0.54.3382-1030/1060 - FAX: 054.3382-1122



**RELAÇÃO DE DOCUMENTOS A SER APRESENTADO PARA A EXPEDIÇÃO DA CERTIDÃO DE ZONEAMENTO.**

- 1- Título de propriedade do imóvel atualizada em que se pretende instalar o condomínio;
- 2- Localização das Divisas e da gleba a ser loteada.



Modelo

CERTIDÃO DE ZONEAMENTO N° \_\_\_\_\_

A Prefeitura Municipal de Alto Alegre, representada pelo Engenheiro(a) Civil \_\_\_\_\_ informa para os devidos fins que a área apresentada para futuro projeto de condomínio horizontal, localizado na \_\_\_\_\_, registrado no Registro de imóveis da comarca de Espumoso na matrícula n° \_\_\_\_\_, de propriedade de \_\_\_\_\_, (está ou não está) de acordo com as diretrizes municipais que fixam as normas que devem ser obedecidas em relação a destinação e implantação de condomínios residências em núcleos isolados em áreas que margeiam a barragem do passo real.

Certifica que:

- a) a gleba encontra-se (sim/não) em zona \_\_\_\_\_ de expansão urbana conforme a lei **XXX/2023**;
- b) \_\_\_\_\_ (há/não há) viabilidade de coleta regular de lixo com a frequência de \_\_\_\_\_ dias por semana;
- c) A via de acesso principal que dá acesso a área apresentada \_\_\_\_\_ (apresenta/ou não) acesso mínimo para a área.



**Observações**

- 1) Esta certidão deverá ser vinculada à cópia do projeto urbanístico, que será apresentado para aprovação em conformidade com as especificados no Art 12° da Lei n° **XXX/2023**.
- 2) Esta certidão não autoriza o início de obras dos condomínios horizontais sem aprovação do projeto completo.
- 3) Está certidão deverá ter validade de 2 anos.



**ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**  
Prefeitura Municipal de Alto Alegre  
Rua Recreio nº 233 - CEP: 99.430-000  
Fone: 0.54.3382-1030/1060 - FAX: 054.3382-1122



## **MENSAGEM JUSTIFICATIVA**

SENHOR PRESIDENTE SENHORES(AS) VEREADORES(AS)

É com enorme satisfação que saudamos Vossas Excelências e encaminhamos o Projeto de Lei nº 14/2023, elaborado pelo Poder Executivo Municipal, o qual autoriza o Poder Executivo a declarar área de expansão urbana a extensão que margeia a barragem do passo real. Considerando que no momento a referida área é rural, se faz necessário o reconhecimento de área de extensão de perímetro urbano, para assim poder realizar loteamento. Com isso, será possível fracionar as áreas em terreno, de forma legalizada, nos termos que a lei prevê.

Mediante tais justificativas, esperamos a compreensão e o posicionamento favorável dos Nobres Edis para a aprovação do presente projeto de lei.

Alto Alegre/RS, 15 de fevereiro de 2023.

Atenciosamente,

**DILMAR LORO**  
**Prefeito Municipal em exercício.**